

Leading Edge

Audit & Consulting
Ecuador

ZIPPERCORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

FIRMA MIEMBRO DE



leading edge alliance

innovation • quality • excellence

ZIPPERCORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ZIPPERCORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado del resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estado de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 17

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)
NIIF para PYMES	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
ZIPPERCORP S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ZIPPERCORP S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ZIPPERCORP S.A.** al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamentos de la opinión:

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros:

3. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de la información adicional presentada en conjunto con los estados financieros, la cual comprende el Informe anual de la Administración a los Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias importantes con relación a los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos el Informe anual de la Administración a los Accionistas, si concluimos que existe un error importante en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

ZIPPERCORP S.A.

Página 2

Responsabilidad de la Administración con relación a los estados financieros:

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

5. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas importantes si, individualmente o en su conjunto, pueden preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas,

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

ZIPPERCORP S.A.

Página 3

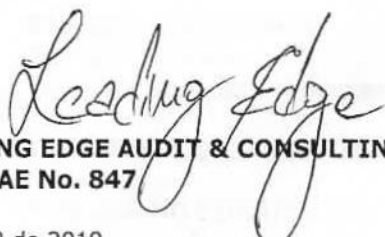
Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros: (Continuación)

expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

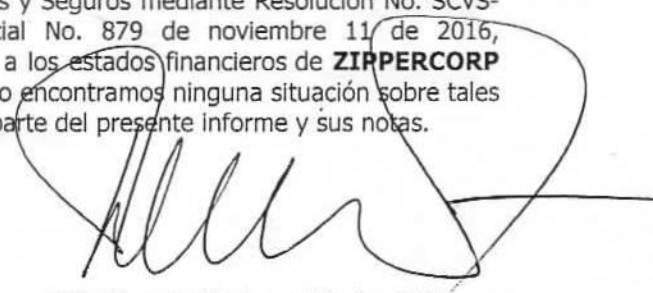
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6. El Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondiente a **ZIPPERCORP S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **ZIPPERCORP S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.


LEADING EDGE AUDIT & CONSULTING CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 847

Marzo 8 de 2019
Milagro - Ecuador


CPA. Vicente Cárdenas Macías, MAE
Director de Auditoría
Registro No. 7416

ZIPPERCORP S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)

Notas	ACTIVOS	2018	2017
	ACTIVOS CORRIENTES:		
	Caja y bancos	1,916	5,445
	Activos financieros	35	160
3	Activo por impuestos corrientes	159,453	164,307
2	Servicios y otros pagados anticipados	2,670	3,038
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	164,074	172,950
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
4	Activos fijos, neto	577,139	586,985
5	Propiedades de inversión, neto	1,286,184	1,313,397
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,863,323	1,900,382
	TOTAL ACTIVOS	2,027,397	2,073,332
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
	Pasivos financieros	2,709	5,702
	Pasivo por impuestos corrientes	12,825	10,110
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	15,534	15,812
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
6	Cuentas por pagar a largo plazo	1,350,000	1,470,064
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,350,000	1,470,064
	TOTAL PASIVOS	1,365,534	1,485,876
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
7	Capital social	10,000	10,000
2	Reserva legal	5,000	5,000
2	Reserva facultativa	212,224	134,944
	Resultados acumulados	434,639	437,512
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	661,863	587,456
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	2,027,397	2,073,332

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)**

Notas	INGRESOS:	2018	2017
8	Arrendamientos	<u>150,198</u>	<u>146,458</u>
	TOTAL	<u>150,198</u>	<u>146,458</u>
	<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
9	(-) Gastos de administración	(47,881)	(41,005)
9	(-) Gastos de bienes y raíces	(3,049)	(6,285)
	TOTAL	(50,930)	(47,290)
	UTILIDAD OPERACIONAL	<u>99,268</u>	<u>99,168</u>
	OTROS EGRESOS:	(57)	(91)
	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	99,211	99,077
10	MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	(24,804)	(21,797)
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>74,407</u>	<u>77,280</u>
11	UTILIDAD POR ACCION	<u>7.44</u>	<u>7.72</u>

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)**

	Reserva			Resultados Acumulados			
	Capital social	legal	facultativa	Superávit por valuación	Adopción primera vez de las NIIF	Utilidades retenidas	Subtotal
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	5,000	66,408	200,156	(69,096)	297,708	428,768
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	0	77,280	77,280
Apropiación	0	0	68,536	0	0	(68,536)	0
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	5,000	134,944	200,156	(69,096)	306,452	437,512
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	0	77,407	77,407
Apropiación	0	0	77,280	0	0	(77,280)	0
Otros	0	0	0	0	0	(3,000)	(3,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	5,000	212,224	200,156	(69,096)	303,579	434,639
Ver notas a los estados financieros							661,863

ZIPPERCORP S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	150,323	146,490
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(32,296)	(76,275)
Otros egresos	(57)	(91)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>117,970</u>	<u>70,124</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de activos fijos	(1,435)	(317,279)
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	(1,435)	(317,279)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Cuentas por pagar a largo plazo	(120,064)	216,795
Efectivo (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	(120,064)	216,795
Disminución neto del efectivo	(3,529)	(30,360)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>5,445</u>	<u>35,805</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>1,916</u>	<u>5,445</u>

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	74,407	77,280
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Depreciación de activos fijos	11,281	12,626
Depreciación de propiedades de inversión	27,213	17,189
Impuesto a la renta de la Compañía	24,804	21,797
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	125	32
Activo por impuestos corrientes	4,854	(39,505)
Servicios y otros pagos anticipados	368	61,870
Aumento (Disminución) en:		
Pasivo financieros	(2,993)	(59,224)
Pasivo por impuestos corrientes	(22,089)	(21,941)
Total ajustes	<u>43,563</u>	<u>(7,156)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>117,970</u>	<u>70,124</u>

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES**

ZIPPERCORP S.A..- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en agosto 15 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en agosto 24 de ese mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su oficina administrativa está ubicada en Guayaquil, Provincia del Guayas, en Baquerizo Moreno No. 1112 y Francisco de Paula Ycaza. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI), el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0992527013001.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en febrero 19 de 2019. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en marzo 29 de 2018.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de preparación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por terrenos que han sido medidos a su valor razonable.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda funcional y moneda de presentación.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Requerimiento de las NIIF.- Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. La Administración de la Compañía considera que no está expuesta a los mencionados riesgos, en razón que su operación está sustancialmente vinculada a una compañía relacionada que tiene en arrendamiento sus propiedades.

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- El activo por impuestos corrientes representa el importe pagado en adquisiciones gravadas con el Impuesto al Valor Agregado - IVA. El pasivo por impuestos corrientes corresponde a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la Compañía.

Servicios y otros pagos anticipados.- Representaban básicamente pólizas de seguros que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Activos fijos, neto.- Están registradas al costo de adquisición, excepto por terrenos que han sido medidos a su valor razonable mediante tasación realizada en el año 2012 por un perito registrado y calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS). Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios	2%
Maquinarias y equipos, muebles y enseres y otros	10%

Propiedades de inversión.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Las propiedades de inversión son depreciadas aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. La tasa de depreciación anual de las edificaciones es del 2%.

Pasivos financieros.- Son registrados al costo al momento de la adquisición de bienes o servicios utilizados en la actividad habitual de la Compañía. Con relación a la cuenta por pagar a largo plazo, es reconocida a su valor razonable.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reserva facultativa.- La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía efectuó la apropiación para la reserva facultativa en base a la utilidad neta del ejercicio del 2017, de acuerdo a Acta de Junta General de Accionistas celebrada en marzo 29 de 2018.

Resultados acumulados.- De conformidad con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la SCVS publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 de 2011, el saldo deudor de la subcuenta "Resultados acumulados - Adopción por primera de las NIIF", podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere. En el caso del saldo acreedor de la subcuenta de "Resultados acumulados - superávit por valuación", originada por el ajuste a valor de mercado de terrenos, que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como su medición posterior, no podrá ser capitalizado. La NIC No. 16 establece que el superávit por valuación podrá ser transferido directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja de la cuenta del activo.

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce ingresos cuando es emitido el comprobante de venta mensual por concepto de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 25% de impuesto a

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 28% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 28% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representa principalmente el IVA pagado en adquisiciones por US\$. 159,453 y US\$. 164,307 respectivamente, que es compensado mensualmente con el IVA causado en ventas (alquileres).

4. **ACTIVOS FIJOS, NETO**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Terrenos	522,083	522,083
Muebles y enseres	78,004	78,004
Instalaciones	42,851	41,416
Maquinarias y equipos	5,899	5,899
Otros	<u>6,874</u>	<u>6,874</u>
Subtotal	655,711	654,276
Menos: Depreciación acumulada	(<u>78,572</u>)	(<u>67,291</u>)
Total	<u><u>577,139</u></u>	<u><u>586,985</u></u>

4. **ACTIVOS FIJOS, NETO (Continuación)**

En los años 2018 y 2017, el movimiento de los activos fijos fue el siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	586,985	1,323,622
Más: Adiciones	1,435	17,103
Menos: Depreciación anual	(11,281)	(12,626)
Menos: Transferencias (nota 5)	(0)	(1,041,290)
Más: Construcciones en curso	0	300,176
Saldo Final	<u>577,139</u>	<u>586,985</u>

5. **PROPIEDADES DE INVERSION, NETO**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
Supermercado Devies - Quevedo	417,304	417,304
Galpón, oficinas y baños	889,798	889,798
Villas	<u>122,326</u>	<u>122,326</u>
Subtotal	1,429,428	1,429,428
Menos: Depreciación acumulada	(143,244)	(116,031)
Total	<u>1,286,184</u>	<u>1,313,397</u>

En los años 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión fue el siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	1,313,397	289,296
Más: Transferencias (nota 5)	0	1,041,290
Menos: Depreciación anual	(27,213)	(17,189)
Saldo Final, neto	<u>1,286,184</u>	<u>1,313,397</u>

6. **CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a saldos de préstamos concedidos por Devies Corp S.A. por US\$. 1,010,000 (US\$. 1,130,064 al 31 de diciembre de 2017) y Bradevi S.A. por US\$. 340,000, ambas compañías relacionadas, utilizados para la remodelación del Supermercado Devies - Quevedo; como para la construcción de galpón, villas y oficinas. Estas cuentas por pagar no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, está representado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad de BRADEVI S.A. (99.9998%) y de los señores Carlos Delgado Villacís (0.0001%) y César Delgado Villacís (0.0001%), todos de nacionalidad ecuatoriana. A esas fechas el capital autorizado de la Compañía es de US\$. 20,000.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, aplicable para el ejercicio fiscal 2018 y 2017, requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2018 en febrero 11 de 2019 y el Anexo del ejercicio fiscal 2017 en febrero 2 de 2018.

8. ARRENDAMIENTOS

En los años 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
<u>Ingresos por arrendamientos de:</u>		
Supermercado Devies - Quevedo	84,588	84,588
Galpón, Oficinas y Villas	65,610	21,870
Patio de maniobras	0	40,000
Total	<u>150,198</u>	<u>146,458</u>

9. GASTOS DE ADMINISTRACION Y DE BIENES Y RAICES

En el año 2018, representan principalmente depreciación de activos fijos y de propiedades de inversión por US\$. 11,281 y US\$. 27,213, respectivamente (en el año 2017, fue de US\$. 12,626 y US\$. 17,189, respectivamente). Adicionalmente, incluyen desembolsos por honorarios profesionales por US\$. 4,243 (en el año 2017, fue de US\$. 5,604). Con relación a los gastos de bienes y raíces, en el año 2018 corresponde principalmente desembolsos por concepto de pago de impuestos municipales por US\$. 2,344 (en el año 2017, fue de US\$. 1,097); así como también, gastos por mantenimientos, reparaciones y adecuaciones por US\$. 704 (en el año 2017, fue de US\$. 5,188), realizados a los bienes inmuebles que posee la Compañía.

10. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de impuestos a la renta - Pasan:	99,211	99,078
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	6	1
Base de cálculo para el impuesto a la renta	<u>99,217</u>	<u>99,079</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (Tarifa 25% y 22%)	<u>24,804</u>	<u>21,797</u>

10. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

El impuesto a la renta años 2018 y 2017 fue establecido de la siguiente forma:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado:	<u>24,804</u>	<u>21,797</u>
Anticipo de impuesto a la renta calculado:	<u>0</u>	<u>6,815</u>
Impuesto a la renta a liquidar, mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo de impuesto a la renta calculado	<u>24,804</u>	<u>21,797</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la liquidación del impuesto a la renta fue la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	24,804	21,797
Menos:		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	(12,016)	(11,717)
Saldo a pagar al final del año	<u>12,788</u>	<u>10,080</u>

Al 31 de diciembre de 2018, las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2015 al 2017 no han sido revisadas por las autoridades fiscales. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

11. UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción ha sido calculada dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

12. TRANSACCION CON COMPAÑÍA RELACIONADA

En los años 2018 y 2017, la principal transacción fue realizada con Devies Corp S.A. por US\$. 150,198 y por US\$. 146,458 respectivamente, por arrendamientos.

13. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Fueron suscritos en junio 1 de 2016 y septiembre 1 de 2017, mediante los cuales la Compañía concede en arrendamiento a Devies Corp S.A. (Una Compañía relacionada): (a) Un galpón y parqueos con un área total de 3.825 m², y (b) un bien inmueble con un área total de 2.335 m², respectivamente. Estas propiedades están ubicadas en el Km. 1.5 de la vía a Valencia de la ciudad de Quevedo, Provincia de Los Ríos. La vigencia de los contratos es de 2 años y serán renovados por una sola vez. Los ingresos percibidos por estos conceptos en los años 2018 y 2017 fue de: (a) US\$. 84,588 y (b) US\$. 65,610 (US\$. 61,870 en el año 2017).

14. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido reclasificados para su adecuada presentación ante la SCVS.

15. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 8 de 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
